

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FENIX” za 2023 r.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz Statutu.

Jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000171829

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w następującym składzie :

Prezes Zarządu –Mariusz Rok

Zastępca Prezesa Zarządu –Bożena Ślęzak

Głównym przedmiotem działalności spółdzielni jest stwarzanie odpowiednich warunków mieszkaniowych oraz zaspokajanie innych potrzeb członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię. Na równi z członkami zapewnia się także niezbędne warunki dla pozostałych osób, którzy nie są członkami, a posiadają lokale w w/w zasobach.

W realizacji w w/w zadań wraz z zarządem udział biorą pracownicy działu księgowości, administracji oraz działu technicznego – łącznie 17 osób. Dodatkowo korzystaliśmy z usług: biura rachunkowego w obsłudze księgowej, kancelarii prawnej, obsługi BHP, obsługi informatycznej oraz inspektora nadzoru.

W 2023 roku do Spółdzielni wpłynęło 1728 różnych pism oraz szereg zgłoszeń mieszkańców w sprawie usterek i awarii zarówno w trakcie godzin pracy spółdzielni jak również w ramach dyżurów służb technicznych w wyniku których wystawiono 224 zlecenia. Wysłano 837 pism. Dodatkowo wystosowano szereg dokumentów związanych z naliczeniami opłat, rozliczeniami itp., co zostało dostarczane zainteresowanym bezpośrednio do lokali mieszkalnych przez pracowników spółdzielni lub na podane adresy e-mail pocztą elektroniczną.

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię

Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem 7 budynków, w których znajduje się 911 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 39 647,90 m².

Struktura mieszkań na 31.12.2023 r. przedstawiała się następująco:

- 157 lokali posiadało status prawa odrębnej własności
- 692 lokali zajmowanych było na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa
- 3 lokali posiadało status spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 49 lokali zajmowanych było na podstawie najmu
- 7 lokale zajmowane były bezumownie
- 3 lokale mieszkalne to pustostany

W w/w budynkach zlokalizowany są również lokale użytkowe, w tym :

- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności
- 4 spółdzielcze własnościowe lokale użytkowe.
- pozostałe lokale użytkowe są własnością spółdzielni a ich użytkownicy zajmują je na podstawie najmu.

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem parkingu zamkniętego zlokalizowanego na działce 2659/11 gdzie wynajmuje mieszkańcom 64 miejsca parkingowe. dodatkowo 5 miejsc parkingowych zlokalizowanych jest na działce 2659/6 które również oddano w najem. Dzierżawimy grunt pod garaże blaszane. Na działce nr 2659/6 posadowionych jest obecnie 187 boksów garażowych oraz budynki gospodarcze a na działce nr 2775 - 22 boksy garażowe.

Stan prawny gruntów jest ujawniony w następujących księgach wieczystych :

Działka nr/ księga wieczysta	Pow. działki m²	Opis
2659/2 KA1D/00037 801/8	11 895	Al. Zwycięstwa 89 współwłasność-udział spółdzielni 0,9177
2659/8 KA1D/00037 802/5	12 691	Al. Zwycięstwa 81 współwłasność-dział spółdzielni 0,7568
2659/3 KA1D/00037 803/2	13 957	Al. Zwycięstwa 87 współwłasność-udział spółdzielni 0,7937
2659/1 KA1D/00037 804/9	20 768	Al. Zwycięstwa 91 współwłasność-udział spółdzielni 0,7698
2773 KA1D/00037 805/6	15 107	Al. Zwycięstwa 79 współwłasność-udział spółdzielni 0,8038
2659/4 KA1D/00037 806/3	15 893	Al. Zwycięstwa 85 Współwłasność-udział spółdzielni 0,8807
2659/12 KA1D/00041 557/3	8 598	Al. Zwycięstwa 83 własność spółdzielni
2655 KA1D/00058 337/7	16 895	niezabudowana – nad kotłownią użytkowanie wieczyste
2659/5 KA1D/00020787/1	960	niezabudowana- (pomiędzy bud. 85 i garażami) użytkowanie wieczyste
2659/6 KA1D/00020 787/1	13 709	posadowione garaże blaszane za bud. 83- 187 szt.+ 5 miejsc parkingowych + bud. gospodarcze użytkowanie wieczyste
2774 KA1D/00060 206/7	12 908	niezabudowana (sieci gazowe) użytkowanie wieczyste
2775 KA1D/00020 787/1	1 303	posadowione garaże blaszane za bud. 79 – 22 szt. użytkowanie wieczyste
2776 KA1D/00060207/4	14 689	niezabudowana (za 81) użytkowanie wieczyste
2659/11 KA1D/00020 787/1	4 570	niezabudowana- parking 64 miejsca użytkowanie wieczyste
14 działek	163 943	

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz osób uprawnionych.

W roku sprawozdawczym zawarto 4 umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności zajmowanych lokali w oparciu o art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - trzy dotyczyły lokali w budynku 81 i jedna lokalu w budynku 85

Wnioski o przeniesienie posiadanych praw do lokali w prawo odrębnej własność realizowane są na bieżąco.

Jeden lokal odzyskany z najmu oddano w najem, najemcę wyłoniono w drodze przetargu.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1024 członków

W roku sprawozdawczym wpisano w poczet członków spółdzielni 29 osób. Osoby które nabyły prawa do lokali w zasobach Spółdzielni są wpisywane w poczet członków spółdzielni w oparciu o znowelizowaną ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 09.09.2017 roku. W oparciu o w/w przepisy członkami z mocy prawa stają się osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe bądź lokatorskie prawo do lokalu. Osoby które posiadają odrębną własność jak i najemcy lokali o których mowa w art. 48 nie nabywają członkostwa z mocy prawa, lecz przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni- muszą złożyć deklarację członkowską.

W 2023 roku ustało członkostwo 33 osób :

- 7 osób - w związku ze zgonem,
- 26 osób - w związku z utratą – zbyciem prawa do lokali w zasobach spółdzielni.

Sytuacja finansowo-ekonomiczna Spółdzielni

Bilans za 2023 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 23 672 866,95 zł. Zysk netto wyniósł 470 839,12 zł.

Rozliczenie GZM za 2023 rok (w zł) na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

Budynek	Koszty 2023 r.	Przychody 2023 r	Wynik 2023 r.
79 (5)	979 879,69	879 941,88	-99 937,81
81 (1)	740 042,08	779 482,94	39 440,86
83 (4)	546 954,25	514 094,08	-32 860,17
85 (2)	713 578,34	776 749,27	63 170,93
87 (3)	735 081,56	770 871,99	35 790,43
89 (6)	839 548,91	801 905,32	-37 643,59
91 (7)	655 808,10	676 634,64	20 826,54

Ogólny wynik na GZM jest ujemny i wynosi – 11 212,82 zł.

Chcemy zaznaczyć, że przychody z opłat podawane są w wielkościach naliczonych a nie faktycznie wniesionych na konto spółdzielni, co wynika z przepisów rachunkowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

W 2023 roku znacznie wzrosły koszty utrzymania nieruchomości niezależne od Spółdzielni. W szczególności dotyczy to kosztów dostawy energii cieplnej, które wyniosły łącznie 4 774 210,44 zł (brutto) w porównaniu z rokiem poprzednim, gdzie wyniosły 3 340 720,35 zł (brutto).

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, że koszty ciepła w 2023 roku zostały obniżone z tytułu zastosowania przepisów tzw. tarczy inflacyjnej o kwotę 653 268,98 zł (brutto) natomiast łączny upust dostawcy ze względu na niedotrzymanie jakości usług wyniósł 410 289,87 zł (brutto). Zużycie ciepła ogółem w 2023 r. wyniosło 24 635 GJ, a w 2022 r. 28 383 GJ. Zdecydowany wpływ na wzrost kosztów z tego tytułu miał fakt przywrócenia od stycznia 2023 r. stawki podatku VAT do poziomu obowiązującego przed wprowadzeniem tarczy antyinflacyjnej, czyli do 23% (wzrost kosztów o 18%) jak również podwyższenie taryfy za ciepło przez dostawcę.

Bardzo istotnym elementem wpływającym na sytuację finansową spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale.

Wzrost kosztów usług i mediów wpłynął na wzrost opłat za lokale, a to przełożyło się na wzrost zadłużenia.

Budynek	Zaległości w opłatach za mieszkania wg danych na 31.12.2023r. w zł (konto: 204; 214; 424)
79 (5)	159 486,91
81 (1)	150 473,82
83 (4)	44 302,50
85 (2)	141 386,81
87 (3)	271 010,63
89 (6)	121 661,22
91 (7)	296 169,83

Spółdzielnia prowadzi wiele działań zmierzających do wyeliminowania zadłużeń, takich jak m.in.: pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, rozkładanie zaległości na raty, kierowanie spraw do egzekucji sądowej i komorniczej, egzekucje z praw do lokali-zbicie lokali w drodze licytacji.

Większość wnoszonych opłat za lokale odprowadzana jest na zewnątrz. Są to opłaty za media, wywóz nieczystości, podatki, ubezpieczenia, obowiązkowe przeglądy, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne i inne. Do faktycznej dyspozycji spółdzielni pozostaje tylko część opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników. Pomimo w/w trudności sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Od 2024 roku znacznie wzrasta opłata za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa.

Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego użytkowania. Budynki poddawane są wszystkim obowiązkowym przeglądom określonym m.in. w ustawie Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Zgodnie z przyjętym planem Zarząd realizował planowane remonty i konserwacje.

Prace remontowe i termomodernizacyjne były zlecane w większości obcym wykonawcom, wyłanianym zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Nieruchomość	Bilans otwarcia w zł	Wydatki 2023r. w zł	Przychody 2023 r. w zł	Saldo końcowe w zł
Al. Zwycięstwa 79	- 506 011,20	197 008,53	212 226,88	- 490 792,85
Al. Zwycięstwa 81	-349 922,61	272 381,66	306 929,54	- 315 674,73
Al. Zwycięstwa 83	- 67 021,93	14 174,29	154 381,63	73 185,41
Al. Zwycięstwa 85	-732 968,55	312 410,15	252 068,97	- 793 309,73
Al. Zwycięstwa 87	-167 553, 48	59 571,71	215 789,52	- 11 335,67
Al. Zwycięstwa 89	-199 753,53	34 300,51	211 084,82	- 22 969,22
Al. Zwycięstwa 91	148 970,72	116 031,28	146 240,10	179 179,54

Największym koszty ponieśliśmy w minionym roku na:

- przebudowę układów pomiarowych instalacji elektrycznej w budynku 79,
- prace związane z usuwaniem skutków pożaru na budynku 81 oraz na prace związane z kontynuacją termomodernizacji,
- prace związane z usuwaniem skutków pożaru instalacji elektrycznej, remontem kanalizacji deszczowej i naprawą posadzki w wymiennikowni wraz z naprawą kanalizacji w obrębie budynku 85,
- prace związane z malowaniem korytarzy i klatki schodowej nr II w budynku 91.

Przychody na budynkach oprócz opłat wnoszonych przez mieszkańców, zostały zwiększone o odszkodowania uzyskane od ubezpieczyciela za szkody powstałe na nieruchomościach a w szczególności za pożar w budynku 81 i za zapadnięcie posadzki w budynku 85.

Chcemy przypomnieć, że koszty prac termomodernizacyjnych częściowo zostały pokryte z pożyczek uzyskanych z WFOŚiGW. Spłata rat pożyczek realizowana jest na bieżąco.

Obecnie złożyliśmy wniosek w sprawie pozyskania kolejnych takich środków na kontynuację docieplenie ostatnich segmentów budynku 81, 87 i 89.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań.

ZARZĄD S.M. FENIX